

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomi serta memiliki nilai sosial, politik, dan pertahanan keamanan bagi kehidupan manusia. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Salah satu macam hak atas tanah yang dapat diberikan adalah Hak Milik atas tanah. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Sementara itu terdapat subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah yang tercantum di dalam Pasal 21 UUPA, ditentukan bahwa 1) Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik dan 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya. Pada Pasal 21 ayat (2) menentukan bahwa Hak Milik dapat juga diberikan kepada badan-badan hukum dengan memenuhi syarat tertentu.

Istilah badan hukum sudah merupakan istilah yang resmi, istilah ini dapat dijumpai dalam perundang-undangan, salah satunya dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 ayat (1) bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya

macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Mengenai pengertian badan hukum juga dikemukakan oleh para sarjana hukum, salah satunya menurut R. Soeroso, S.H., “Badan hukum adalah suatu perkumpulan orang-orang yang mengadakan kerjasama dan atas dasar ini merupakan suatu kesatuan yang telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh hukum”.<sup>1</sup>

Sebagai subyek hukum, ada beberapa syarat yang telah ditentukan dan harus dipenuhi oleh suatu badan/perkumpulan/badan usaha agar dapat dikatakan sebagai badan hukum. Menurut Riduan Syahransiyarat badan hukum adalah (1) adanya harta kekayaan yang terpisah; (2) mempunyai tujuan tertentu; (3) mempunyai kepentingan sendiri; dan (4) ada organisasi yang teratur.<sup>2</sup>

Badan hukum yang berlaku di Indonesia dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu: 1) Badan hukum publik, adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau yang menyangkut kepentingan publik atau orang banyak atau negara umumnya. Contohnya Negara Republik Indonesia, Pemerintah Daerah, Bank Indonesia, dan Perusahaan Negara; 2) Badan hukum privat, adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum privat atau yang menyangkut kepentingan pribadi orang di dalam badan hukum itu. Badan hukum itu merupakan badan swasta yang didirikan oleh pribadi orang itu untuk tujuan tertentu menurut hukum

---

<sup>1</sup> Beranda Hukum. *Badan Hukum Yang Berlaku di Indonesia*. <http://www.berandahukum.com>, diakses tanggal 16 November 2017, Jam 22.00 WIB

<sup>2</sup> Ibid

yang berlaku secara sah. Contohnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Partai Politik, dan Yayasan.<sup>3</sup>

Badan-badan hukum yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA yaitu badan-badan hukum yang ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yaitu salah satunya ialah badan-badan keagamaan dan sosial. Badan-badan keagamaan dan sosial perlu ditunjuk satu demi satu karena didalam praktek ternyata sering kali timbul keragu-raguan, apakah sesuatu badan itu suatu badan keagamaan/badan sosial atau bukan. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat ditunjuk sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yang disimpulkan dari ketentuan pasal 49 ayat (1) UUPA. Pemilikan tanah oleh badan-badan inipun terbatas pada tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Dalam pasal 49 UUPA ayat (1) dan (2) ditentukan bahwa badan-badan hukum yang bergerak dibidang keagamaan dan sosial mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya digunakan untuk usaha-usaha dalam bidang keagamaan dan sosial. Jadi terbatasnya hanya atas tanah yang dipergunakan sesuai dengan sifat badan hukumnya. Dan bila badan hukum ini mempunyai tanah untuk usaha lain dari pada keagamaan atau sosial, maka tidak dapat dipunyainya dengan hak milik, melainkan dengan hak lain seperti halnya badan hukum biasa.

Sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum, untuk dapat memperoleh tanah hak

---

<sup>3</sup> Kansil, S.H.2002. *Pokok-Pokok Badan Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. Hlm.10

milik, diperlukan izin Menteri Pertanian atau Agraria atau pejabat lain yang ditunjuknya. Menteri Pertanian atau Agraria juga berwenang untuk meminta kepada badan-badan hukum tersebut agar mengalihkan tanah-tanah milik yang dipunyainya kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik atau memintanya untuk diubah menjadi hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai jika tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

Melihat perkembangan hukum saat ini terdapat banyak badan-badan keagamaan dan sosial, salah satunya ialah yayasan. Keberadaan yayasan pada dasarnya merupakan pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat yang menginginkan adanya wadah atau lembaga yang bersifat dan bertujuan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Bahkan ada pendapat mengatakan bahwa yayasan merupakan nirlaba, artinya tujuannya bukan mencari keuntungan, melainkan melaksanakan sesuatu yang bersifat amal. Dengan adanya yayasan segala keinginan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan itu dapat diwujudkan di dalam suatu lembaga yang telah diakui dan diterima keberadaannya.

Yayasan adalah harta kekayaan yang disendirikan untuk tujuan tertentu yaitu untuk kepentingan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Jadi, pada yayasan tidak ada anggota yang ada hanyalah pengurusnya. Status yayasan sebagai badan hukum secara tegas dan jelas diberikan rumusan atau pengertiannya dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 bahwa “Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai

tujuan tertentu dibidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan yang tidak mempunyai anggota”. Rumusan atau pengertian tersebut menempatkan pengakuan yayasan sebagai badan hukum oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak ada lagi keragu-raguan terhadap status badan hukum dari yayasan.

Dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Yayasan Nomor 28 Tahun 2004 dinyatakan bahwa “Yayasan memperoleh status badan hukum setelah akta pendirian Yayasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), memperoleh pengesahan dari Menteri”. Jadi mengenai pendirian yayasan yang belum berstatus badan hukum agar menjadi badan hukum harus melalui prosedur-prosedur yang telah disyaratkan di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, yaitu: 1) Dilakukan dengan membuat akta pendirian yayasan yang dibuat oleh notaris dan dibuat dalam Bahasa Indonesia; 2) Akta pendirian yayasan yang dibuat notaris diajukan sebagai permohonan untuk memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pada tahap ini, ditentukan dalam Pasal 11 ayat (3) bahwa “notaris wajib menyampaikan permohonan pengesahan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lambat 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tanggal akta pendirian Yayasan ditandatangani.; 3) Diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia; 4) Tidak boleh memakai nama yang telah dipakai secara sah oleh yayasan lain atau bertentangan dengan ketertiban umum dan atau kesusilaan; 5) Nama yayasan harus didahului dengan kata “Yayasan”.

Sehingga berdasarkan uraian diatas, maka dengan ini peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “**Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas**

**Tanah Oleh Yayasan Walisongo Lamongan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pendaftaran hak milik atas tanah oleh Yayasan Walisongo Lamongan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Apa yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam proses pendaftaran tanah oleh Yayasan Walisongo Lamongan?

## **C. Tujuan Penulisan**

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui prosedur pendaftaran hak milik atas tanah oleh Yayasan Walisongo Lamongan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat dalam proses pendaftaran tanah oleh Yayasan Walisongo Lamongan.

#### **D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian**

Dengan tercapainya tujuan dari penelitian ini, maka Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek sebagai berikut:

##### **1. Aspek Teoritik**

Hasil dari penelitian ini mampu menjadi sumbangan ilmu pengetahuan serta diharapkan dapat memberikan gambaran yang berguna bagi rekan mahasiswa terhadap ilmu hukum yang berkaitan dengan penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Penulisan hukum ini dibuat dengan harapan dapat memberikan manfaat tambahan pengetahuan pihak-pihak yang membacanya mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Oleh Yayasan Walisongo Lamongan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Disamping itu, kegunaan yang didasarkan pada alasan subjektif penulis dalam melakukan penelitian hukum ini ialah berguna sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

##### **2. Aspek Praktis**

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu acuan atau referensi bagi mahasiswa, akademisi, dan masyarakat tentang Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Oleh Yayasan Walisongo

Lamongan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penulisan hukum ini dibuat dengan harapan dapat memberikan informasi dan edukasi hukum terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Oleh Yayasan Walisongo Lamongan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1963 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis, sampai menyusun laporan.<sup>4</sup> Penelitian dalam ilmu hukum adalah keseluruhan aktivitas berdasarkan disiplin ilmiah untuk mengumpulkan, mengklasifikasikan, menganalisis, dan menginterpretasikan fakta serta hubungan di lapangan hukum yang relevan bagi kehidupan hukum, dan berdasarkan pengetahuan yang diperoleh dapat dikembangkan prinsip-prinsip ilmu pengetahuan dan cara-cara ilmiah untuk menanggapi berbagai fakta dan hubungan tersebut.<sup>5</sup>

##### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian atau penulisan. Metode pendekatan dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis. Yuridis sosiologis artinya penelitian hukum yang

---

<sup>4</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. 2003. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Bumi Aksara. Hlm.1

<sup>5</sup> Zainudin Ali. 2013. *Metode Penelitian Hukum (cetakan keempat)*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm.18



menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan. Meneliti efektivitas suatu Undang-Undang dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen dan wawancara (interview).<sup>6</sup>

Sehingga dapat disimpulkan disini bahwa penulis ingin melihat dari segi efektivitas Undang-Undang dengan melihat langsung dilapangan dari Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukkan badan-badan hukum dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

## 2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat dimana penelitian dilaksanakan atau dimana seseorang melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui secara jelas objek penelitian. Dalam hal ini, lokasi yang dipilih untuk dilakukan penelitian adalah Yayasan Wali Songo Lamongan di Jl. Kyai Amin Nomor 49 Lamongan Telp. (0322) 321992 Kenduruan, Sidokumpul, Lamongan, Jawa Timur. Penulis tertarik melakukan penelitian di Yayasan Walisongo Lamongan dikarenakan yayasan tersebut mempunyai informasi yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang mana sebuah badan keagamaan dan sosial harus mempunyai Surat Keputusan Penunjukkan Badan Hukum. Karena saat ini

---

<sup>6</sup> Amiruddin. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hlm.25

masih banyak yayasan yang belum mempunyai surat penunjukkan badan hukum tetapi masih beroperasi.

### 3. Jenis Data

#### a. Data Primer

Data primer merupakan data pertama dan sangat penting yang digunakan oleh penulis. Data tersebut langsung diperoleh dari sumber utama yang didapatkan melalui wawancara, dokumen tertulis yaitu surat yang tertulis atau tercetak yang dapat dipakai sebagai bukti keterangan pada tempat yang dilakukan penelitian yaitu Yayasan Walisongo Lamongan serta pihak-pihak terkait.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang memiliki posisi kedua, tepat setelah data primer. Sebagai data sekunder peneliti menggunakan beberapa sumber diantaranya buku, artikel ilmiah, jurnal ilmiah, karya ilmiah, doktrin sebagai data pelengkap sumber data primer. Sumber data sekunder penelitian ini berupa bahan yang meliputi Undang-Undang diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis dalam melakukan penelitian adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Dengan wawancara penulis memperoleh dan mengumpulkan data melalui proses tanya jawab dengan pihak terkait yang dianggap mengetahui banyak informasi mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah oleh Yayasan Walisongo Lamongan.

Dalam hal ini penulis mewawancarai beberapa orang yang terkait dalam memberikan informasi mengenai penelitian tersebut, yaitu kepada :

1. Ketua Yayasan Walisongo Lamongan;
2. Notaris dan PPAT setempat yang terkait.

Responden nomor 1 dan 2 dipilih dengan menggunakan metode *purposive sampling*. *Purposive sampling* secara bahasa yaitu berarti sengaja. Jadi, *purposive sampling* berarti teknik pengambilan sampel secara sengaja. Maksudnya, peneliti menentukan sendiri sampel yang diambil tidak secara acak, tapi ditentukan sendiri oleh peneliti. Pengambilan sampel berdasarkan "penilaian" peneliti mengenai siapa-siapa saja yang pantas memenuhi persyaratan untuk dijadikan sampel. Oleh karena itu latar belakang pengetahuan tertentu mengenai sampel agar benar-benar bisa mendapatkan sampel yang sesuai dengan tujuan peneliti yang sehingga mendapat atau memperoleh data yang akurat.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Kompasiana9. *Sampling Purposive (Pengumpulan Data)*. <https://www.kompasiana.com>, diakses tanggal 01 Desember 2017, Jam 10.15 WIB

#### b. Dokumentasi

Suatu teknik dokumentasi dengan cara mengumpulkan data-data tertulis atau gambar yang dimiliki oleh pihak terkait dalam penelitian. Sumber data tersebut berbentuk dokumen resmi, buku, arsip, dokumen pribadi, dan foto yang terkait dengan permasalahan penelitian. Pengumpulan data yang dimiliki oleh Yayasan Walisongo Lamongan tersebut seperti surat keputusan penunjukkan badan hukum, dan data lainnya yang terkait.

#### c. Studi Kepustakaan

Metode kepustakaan yaitu suatu cara dengan melakukan pencarian, pencatatan, menginventarisasikan, kemudian menganalisis data dari bahan-bahan kepustakaan berbagai literature yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

#### 5. Teknik Analisis Data

Seluruh data yang terkumpul dianalisis menggunakan analisa Deskriptif Kualitatif. Analisa deskriptif kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh atas jawaban permasalahan yang dirumuskan.

## **F. Sistematika Penulisan**

Dalam penyusunan penelitian hukum ini, penulis membagi dalam 4 bab dan masing-masing bab terdiri atas sub-bab yang bertujuan agar mempermudah pemahaman. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini mengemukakan gambaran umum mengenai penulisan hukum yang mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini mendeskripsikan tentang kajian-kajian teoristik yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat, antara lain berbagai macam jurnal, buku, serta himpunan peraturan perundang-undangan.

### **BAB III : PEMBAHASAN**

Bab ini berisi mengenai uraian pembahasan yang diangkat oleh penulis, serta analisa terhadap permasalahan yang akan dikomparasikan dengan peraturan perundang-undangan dan beberapa hasil wawancara dengan didukung oleh teori-teori yang relevan dengan permasalahan dalam penulisan ini.

### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan di bab-bab sebelumnya, serta berisikan saran penulis dalam menanggapi permasalahan yang menjadi fokus kajian.